

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento della Società Edilizia Romana - SER s.p.a. Fall. n.667/2003

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatore: Prof. Avv. Andrea Morsillo

Relazione di Stima dell'immobile sito in: Capolona (AR), Via Mecenate n°47

La presente Relazione di Consulenza Tecnica è stata articolata secondo il seguente sommario:

1. Premessa	2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza	2
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	5
4. Provenienze ventennali e titolarità	6
5. Stato di occupazione del bene	8
6. Gravami e servitù	8
7. Normativa urbanistica	9
8. Titoli e regolarità edilizia	10
9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	10
10. Criteri estimativi adottati	11
11. Stima dell'immobile	18
12. Attività del Consulente	18
Allegati	19

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16294 e con studio in Roma, via Nomentana 78, è stato incaricato in data 24/10/2017 dal Tribunale di Roma, su Istanza del Curatore del Fallimento n.667/2003, il Prof. Avv. Andrea Morsillo, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della *Società Edilizia Romana S.p.A.*, di cui alla Sentenza R.G. n.17235/2011 del 05/08/2011 e n.15521/2015 del 25/06/2015 del medesimo Tribunale.

In particolare, il sottoscritto è stato incaricato di predisporre la stima dell'immobile oggetto della presente Relazione, sito nel Comune di Capolona (AR), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in Via Mecenate;
- **Dati catastali:** foglio 18, particella 480, subalterno 23.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegati 1.a., 1.b.	Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
➤ Allegato 2	Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
➤ Allegato 3	Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza

L'immobile si colloca nel comune di Capolona (AR), nelle adiacenze del centro cittadino. Il territorio comunale di Capolona, compreso tra le pendici meridionali del Pratomagno e la riva destra dell'Arno, offre itinerari che vanno dalle sponde dell'Arno alle località di collina da cui si godono panorami unici, il comune è immerso nella campagna toscana ed è a soli 12 km dalla Città di Arezzo, con cui ci si arriva dalla strada SR71 la cui uscita dista meno di 1 km.

L'u.i. di nostro interesse è localizzata nel comune di Capolona in Via Mecenate adiacente il civico 47, 43. In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano uno spazio urbano a bassa densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra i due e i tre piani fuori terra, con prevalenza dell'uso residenziale.

L'U.I. di nostro interesse è un immobile ubicato in un fabbricato a destinazione prevalente residenziale ed è prospiciente a Via Mecenate.

L'edificio è realizzato con una struttura mista, risulta composto da tre livelli fuori terra, con una copertura a falde inclinate.

I prospetti sono rivestiti in intonaco di colore oca chiaro il tutto in buono stato di conservazione.

L'ingresso della u.i., è ubicato al piano terra del fabbricato, si accede tramite una porta di metallo sul lato Ovest del fabbricato.

Sull'U.I., oggetto di sopralluogo, non è stato possibile accedere fisicamente per eseguire i rilievi metrici e visivi; pertanto, da esterno sembrerebbe accessibile; al contempo non è dato conoscere l'attività principale svolta nell'unità immobiliare in oggetto.





Non avendo avuto la possibilità di accedere fisicamente all'unità immobiliare, non si sono potute accertare le caratteristiche principali che denotano lo stato di conservazione dell'immobile, e che di seguito si elencano:

pavimentazioni: non noto.

finestrature e porte: sono presenti ma in stato vetusto.

pareti interne: non noto.

bagno: non noto.

impianto elettrico: non noto.

impianto idrico/termico: non noto.

Impianto gas: non noto.

Le misure e le superfici dell'immobile, che ha un'altezza interna media pari ml 3,10, sono state desunte dalla visura storica catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra	Magazzini e dep.		
Totale immobile	-	45,00	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 27.10.2017, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice B670).

I dati catastali, reperiti dall'ultima visura in ordine cronologico, coincidono con quelli forniti dalla documentazione allegata alle Sentenze.

Non risulta depositata alcuna nuova planimetria catastale dell'immobile se non quella di impianto del 30.05.1989.

L'immobile catastalmente non è riportato il numero civico ma da sopralluogo abbiamo visionato la corrispondenza con la Via Mecenate ed il civico n ° 47

L'unità immobiliare è risultata, quindi, accatastata presso l'A.d.E. come di seguito:

foglio 18 particella 480

Subalterno 23

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	C/2, Magazzini e depositi
classe:	5
consistenza:	40 mq
superficie catastale:	45 mq
rendita:	€ 136,34
indirizzo:	Via Mecenate Piano T
intestatario attuale:	SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO con sede in CROAZIA, 03334720236*, Proprietà per 1/1

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 18 particella 480
➤ Allegato 6	visura storica catastale - foglio 18 particella 480 sub 23
➤ Allegato 7	planimetria catastale - foglio 18 particella 480 subalterno 23

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo (AR) in data 23.10.2023 è risultato quanto di seguito riportato per il subalterno 23:

- 1. TRASCRIZIONE del 29/11/1989** - Registro Particolare 11043 Registro Generale 16171 - Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 6942 del 10/11/1989 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2. TRASCRIZIONE del 15/11/2002** - Registro Particolare 13380 Registro Generale 19983 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3. TRASCRIZIONE del 05/12/2002** - Registro Particolare 14508 Registro Generale 21549 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI
- 4. TRASCRIZIONE del 13/08/2003** - Registro Particolare 11589 Registro Generale 17180 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 5. TRASCRIZIONE del 05/07/2004** - Registro Particolare 8722 Registro Generale 13905 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - SEZIONE G.I.P. Repertorio 7410/2003 del 23/06/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321, CO. 1 E 2, C.P.P., 92 E 104 DISP. - ATT. C.P.P.
- 6. TRASCRIZIONE del 18/09/2008** - Registro Particolare 12071 Registro Generale 18226 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio

13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI
SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. **TRASCRIZIONE del 18/09/2008** - Registro Particolare 12072 Registro Generale 18227 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 28/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

8. **ISCRIZIONE del 24/02/2009** - Registro Particolare 500 Registro Generale 2985 - Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA Repertorio 155/2008 del -12/12/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

Si evidenzia che esiste continuità ventennale delle trascrizioni, a norma dell'art. n. 2650 del Codice Civile, per il quale ogni trascrizione *contro* un soggetto, per poter essere efficace, deve essere preceduta da una trascrizione in suo *favore* avente ad oggetto il medesimo diritto.

Inoltre, a seguito della Trascrizione del 13.08.2003 (Registro Generale n. 9164 - Registro Particolare n. 6266) è stato trascritto l'Atto di Citazione con il quale si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai sensi degli artt. n.1418 e n. 1325 del Codice Civile, dei seguenti atti di compravendita:

- atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino (VR) stipulato in data 14.11.2002 (rep. n. 229332) con il quale la *Società Edilizia Romana S.E.R.* ha venduto alla *Immobiliare Universo s.r.l.* la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- atto a rogito dello stesso Notaio stipulato in data 02.08.2003 (Rep. n. 231520) con il quale la *Società Immobiliare Universo s.r.l.* ha venduto la medesima porzione immobiliare alla *Severo s.r.l. per il Commercio*.

Dunque, in visura l'immobile è intestato, presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo (AR), alla *Massa dei Creditori*. Le risultanze derivanti dalla visura ipocatastale mettono quindi in evidenza quanto riportato in Catasto, dove il bene risulta intestato a *Severo s.r.l. per il Commercio* con proprietà 1/1.

Infine, a cura del sottoscritto, sono state trascritte presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'Annotazione di Inefficacia degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 15/11/2002** – Registro Generale n. 19983, Registro Particolare. n. 13380; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – Registro Generale n. 17180, Registro Particolare. n. 11589; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

Pertanto, ad oggi, l'immobile risulta essere nelle disponibilità del Fallimento.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 9	visura Ipotecaria - elenco sintetico formalità fgl 18 part 480 sub 23
➤ Allegato 10a	nota di trascrizione RG4987 del 30/03/2018
➤ Allegato 10b	nota di trascrizione RG10922 del 16/07/2019

5. Stato di occupazione del bene

Per quanto precedentemente esposto, e anche considerato l'attuale stato, il bene è da considerarsi a tutti gli effetti libero.

6. Gravami e servitù

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù.

Per quanto riguarda, invece, l'esistenza di gravami di altro genere, dalla visura eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. sul bene sono risultate la seguente formalità pregiudizievoli:

8. **ISCRIZIONE del 24/02/2009** - Registro Particolare 500 Registro Generale 2985 - Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA Repertorio 155/2008 del -12/12/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Capolona (AR) è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 15/06/2004 e di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 22/09/2006

Da visura presso il Comune di Capolona (AR), è stato ricavato quanto di seguito relativo al tessuto in cui ricade l'immobile in esame.

Tavola 1 - individuazione dei Sistemi territoriali, delle principali relazioni territoriali:

- 2C - Ambito urbano del Capoluogo e relativo hinterland: la città dell'Arno

Tavola 3 - Disciplina della Risorsa insediativa e delle strutture di relazione:

- ambito di pertinenza della struttura urbana e della sua possibile trasformazione-evoluzione

Tavola 5 - Individuazione delle aree di trasformazione che interessano il Piano Area Protetta 0/Arno:

- ambito di pertinenza della struttura urbana e della sua possibile trasformazione-evoluzione

Piano Operativo

Tavola 10 – Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi:

- Sottozona B2 (art. n. 10 delle N.T.A.).

Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l'attuale destinazione d'uso catastale (categoria C/2 - Magazzino) non entrano in contrasto con quanto prescritto dagli articoli richiamati delle N.T.A.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11	stralcio del P.R.G. del Comune di Capolona (AR)
➤ Allegato 12	N.T.A. del P.R.G. del Comune di Capolona (AR)

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Capolona (AR) si è riscontrata la presenza, in riferimento al bene in esame, di una abitabilità (n. 230 con prot.5177/1963 del 23.04.1964) rilasciata dal Comune di Capolona (AR), con sopra riportato vista la licenza di costruire n. 230 del 30.08.1963.

Autorizzazione per o lavori interni e intonaco esterno, riapertura porta esterna esistente, con planimetria in allegato

Pertanto, non ci sono documentazioni a supporto della legittimità della sua destinazione d'uso originaria (C/2), categoria catastale quest'ultima attualmente in atti presso l'A.d.E.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 6	visura storica catastale - fgl 108 part 276 sub 2
➤ Allegato 8b	autorizzazione n. 84° del 03.03.1988
➤ Allegato 8a	certificato di Abitabilità n. 230 del 23.04.1964

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

Si riportano qui di seguito le difformità riscontrate per il bene in esame:

Difformità Catastali:

- Non si evincono distributivi interni variati;

Difformità Urbanistico-Edilizie:

- Non si evincono variazioni;
- Non reperita la licenza di costruzione 230 del 30.08.1963 citata nell'agibilità

il mutamento della destinazione d'uso (da residenziale ad ufficio) e il distributivo interno sono state variate senza richiesta di titolo abilitativo.

Certificazioni: tutte le certificazioni richieste dalla normativa cogente.

10. Criteri estimativi adottati

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. **Metodo Sintetico Diretto**.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- epoca di riferimento;
- consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- mercato omogeneo di riferimento;
- beni affini;
- valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	€/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	mq

Epoca di riferimento:

La presente stima è stata redatta a seguito dell'analisi della documentazione in possesso dello scrivente e da indagini di mercato svolte nel mese di Luglio 2024.

Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Come si è visto l'immobile a destinazione principale (uso magazzino).

Dal momento che non si è potuto procedere al rilievo visivo e metrico dello stato dei luoghi, e di conseguenza non si è potuta determinare la superficie lorda complessiva, l'immobile in oggetto si considererà, ai fini della stima, con la superficie desunta dalle misure estrapolate dalla restituzione grafica (in debita scala metrica) della planimetria catastale in atti, e determinata con il relativo parametro di virtualizzazione utilizzato:

CONSISTENZA RAGGUAGLIATA DELL'U.I. RESIDENZIALE (fgl 108 part 276 sub 2)

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
2	Piano T	C/2	Locale di Deposito	45 mq	100%	45,00
Sup. ragguagliata totale:						mq 45,00

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 45,00 \text{ mq}$$

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente l'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Capolona (AR), riferendosi, per quanto possibile, ad immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è cercato di prendere in considerazione beni affini il più possibile simili per

caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione che, generalmente, costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione.

Nella successiva tabella, dove i prezzi individuati, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota, si riporta l'esito dell'indagine riferita alle destinazioni d'uso di riferimento:

Residenziale

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Appartamento	via guido monaco	T	53	65.000	1226,42	10%	1103,77
2	Appartamento	centro	T	53	70.000	1320,75	10%	1188,68
3	Appartamento	via masaccio	3	83	78.000	939,76	10%	845,78
4	Appartamento	piazza della vittoria	2	80	83.000	1037,50	10%	933,75
VALORE MEDIO								1018,00
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								1018,76

Valore unitario rilevato dal mercato:

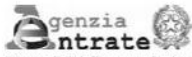
Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso, anche, una comparazione degli esiti dell'indagine di mercato con la banca dati O.M.I.

È noto che la Banca Dati O.M.I. suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. Risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione **Residenziale**, datata Anno 2022 - Semestre 1, secondo consultazione di Dicembre 2022. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona: Centrale, pertanto si ritiene opportuno prendere in considerazione i valori O.M.I. riferiti a tale zona, che dovranno essere adeguatamente ponderati e comparati a quelli derivanti dall'indagine diretta:

Destinazione d'uso: **Magazzino**

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: CAPOLONA

Fascia/zona: Centrale/ABITATO DI CAPOLONA

Codice zona: B1

Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	540	750	L	2,2	3,2	L
Negozi	Normale	890	1300	L	4	6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Pertanto, per la destinazione **Magazzino**, il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta è pari a **€ 509,38 €/mq** ; riferito però con applicazione del coefficiente di riduzione del 50% previsto per pertinenze alle unità residenziali ricavato dall'analisi di mercato con risultato di €1018,76 €/mq, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. pari a **645,00 €/mq**; per cui si prenderà il valore medio fra OMI e indagine diretta pari a **€/mq 577,19**, arrotondato a **€/mq 580,00**.

Occorre, inoltre, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato *Metodo di stima per valori tipici*, sono:

- a) **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);

- b) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- c) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, i valori individuati siano riferiti proprio alla zona in esame; quindi, tengono già conto delle “qualità localizzative”.

Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame solo le caratteristiche di cui alle lettere b., c. e d..

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le tre caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

- **Caratteristiche posizionali intrinseche**, ovvero:
 - Livello di piano (affaccio e panoramicità);
 - Esposizione (luminosità);
 - Taglio dimensionale;
- **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura**, ovvero:
 - Stato conservativo;
 - Qualità delle finiture;
 - Dotazione e stato degli impianti;
 - Dotazioni accessorie;
 - Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;
- **Caratteristiche produttive**, ovvero:
 - Regolarità edilizia;
 - Occupazione;
 - Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali.

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **580,00 €/mq** per destinazione d'uso **Magazzino**.

Data l'impossibilità di accesso al bene oggetto di stima, non è stato possibile accertare per quest'ultimo lo stato di conservazione (condizione strutturale manutentiva nella quale si trova un immobile sia per quanto riguarda gli elementi materiali della costruzione che per gli impianti); pertanto lo scrivente ha proceduto ipotizzando uno stato conservativo scadente o degradato per l'U.I.U. di riferimento, valutando gli incrementi/decrementi come segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'U.I. si sviluppa su un piano terra, con accesso diretto	Valore attribuito: + 1%
Esposizione	
L'U.I. ha affacci su strada secondaria e su cortile interno condominiale e orientamento ovest senza particolari pregi	Valore attribuito: 0%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio, il che non costituisce né un vantaggio né uno svantaggio	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: - 10%

Qualità delle finiture	
Le finiture risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: - 5%
Dotazione e stato degli impianti	
Gli impianti sono da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: - 5%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: 0%
Qualità distributiva	
Indifferente	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Il fabbricato risulta parzialmente legittimato da agibilità; occorrerà però verificare la licenza edilizia ivi citata, che non è stato possibile acquisire, e il mutamento della destinazione d'uso a livello urbanistico e non solo catastale.	Valore attribuito: - 2%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera ma da sgomberare i materiali	Valore attribuito: -5%
Servitù	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 26%

Pertanto, applicando la percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

Destinazione: **Magazzino**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 580,00 - (580,00 \text{ €/mq} \times 26\%) = 429,20 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 430,00 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 15	riepilogo calcolo superfici U.I.U.
➤ Allegato 16	valori O.M.I. riferiti al 1° Semestre dell'Anno 2022

11. Stima dell'immobile

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

Destinazione: **RESIDENZIALE**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	430,00 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	45,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 430,00 \times 45 \text{ mq} = \text{€ } 19.350,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 19.000,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Capolona (AR), Via Mecenate n°47, piano T, è pari a:

€ 19.000,00 (diconsi euro diciannovemila/00)

12. Attività del Consulente

Il sottoscritto, nell'adempimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

- indagini catastali:
 - estratto di mappa
 - reperimento planimetrie e visure storiche catastali presso il catasto di Arezzo (AR);
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo (AR):
 - visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
 - annotazioni a trascrizioni di Inefficacia degli atti di compravendita a rogito del Notaio Avitabile

- attività di ricerca del materiale normativo urbanistico, degli atti di legittimità edilizia del bene mediante accesso agli atti presso il Comune di Arezzo (AR);
- restituzione grafica per verifica superfici catastali in atti;
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Arezzo (AR);
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune, Catasto Arezzo (AR);

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 28.07.2025

Ing. Francesco Rubeo



Allegati

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Allegati 1.a., 1.b. Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
- Allegato 2 Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
- Allegato 3 Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
- Allegato 4 Documentazione fotografica
- Allegato 5 Estratto Mappa Catastale -
- Allegato 6 Visura Catastale Storica -
- Allegato 7 Planimetria Catastale di Impianto -

- Allegato 8a_8b Documenti comune
- Allegato 9 Ispezione Ipotecaria n. T1 140850 del 04.01.2023
- Allegato 10a -domanda di annotazione
- Allegato 10b -domanda di annotazione
- Allegato 11 Stralcio P.R.G. del Comune
- Allegato 12 N.T.A. del P.R.G. del Comune
- Allegato 13 Valori O.M.I.